

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Kohlerbreite – Hinter den Gärten"

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlerbreite – Hinter den Gärten“, 8. Änderung.

2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

Separate Carports sind nur als offene, überdachte Baukonstruktion zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen im Anschluss an das Hauptgebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

25 – 35 °.

Bei Garagen und Nebengebäuden beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

Für Carports sind zulässig:

Flach- und flachgeneigte Dächer, Dachneigung 0 – 5°.

2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Zugelassen sind ab einer Dachneigung von 32°:

- Schleppgauben
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 0,50 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpeschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.
- Die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden sind als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zugestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. die der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Gelände- veränderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen. Stützmauern und Anschüttungen für Terrassen sind nicht zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und alle weiteren befestigten Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

6.2 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Retentionsflächen oder Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung zu sammeln und zurückzuhalten, deren Überlauf an den in der Hauptstraße

verlaufenden Kanal anzuschließen ist. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Owingen, den 02.12.08

Günther Former
.....

Günther Former
Bürgermeister